

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah tidak dapat dipisahkan dengan hak asasi manusia, karena setiap orang berhak atas pengakuan jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum dan perlakuan hukum yang sama di hadapan hukum, yakni melalui implementasi nilai-nilai luhur Pancasila searah dengan cita-cita nasional yang termuat dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 bersama peraturan pelaksanaannya yang individual komunalistik religius secara murni, konsekuen dan konsisten dalam bingkai Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berbagai pengalaman historis telah membuktikan bahwa tanah sangat lengket dengan perilaku masyarakat bahkan tanah dapat menimbulkan masalah bila sendi-sendi perubahan tidak memiliki norma sama sekali. Betapa pentingnya tanah sebagai sumber daya hidup, maka tidak ada sekelompok masyarakat pun di dunia ini yang tidak memiliki aturan-aturan atau norma-norma tertentu dalam masalah pertanahan ini, penduduk bertambah, pemikiran manusia berkembang, dan berkembang pulalah sistem, pola, struktur dan tata cara manusia dalam menyikapi masalah pertanahan.

Seiring dengan perubahan dan perkembangan pola pikir, pola hidup dan kehidupan manusia maka dalam soal pertanahanpun terjadi perubahan, terutama dalam hal pemilikan dan penguasaannya dalam hal ini tentang kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang sedang atau yang akan dimilikinya. Dengan adanya persoalan-persoalan, baik mengenai pertambahan

penduduk maupun perkembangan ekonomi, maka kebutuhan terhadap tanah dalam kegiatan pembangunan akan meningkat. Berdasarkan kenyataan ini, tanah bagi penduduk Indonesia dewasa ini merupakan harta kekayaan yang paling tinggi nilainya dan juga merupakan sumber kehidupan, maka dari itu jengkal tanah dibela sampai titik darah penghabisan apabila hak tanahnya ada yang mengganggu.

Hubungan antara masyarakat dengan tanah sangat erat, sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikirannya. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah adalah merupakan tempat tinggal dan sumber penghidupan.¹ Maka selalu adanya keterkaitan antara manusia dengan tanah maupun antara masyarakat dengan tanah, yang diatur dalam sebuah disiplin ilmu yaitu Hukum Tanah. Hukum Tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama yaitu hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum yang kongkrit, beraspek publik dan privat, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.²

Perkembangan dan perubahan yang terjadi didalam masyarakat Indonesia, sebagai bagian dari Pembangunan Nasional, berdampak terhadap semakin banyaknya tanah masyarakat yang digunakan dalam berbagai kegiatan ekonomi dan kegiatan pembangunan lainnya. “Ketika kasus sengketa agraria telah berkembang menjadi konflik, maka di masa lalu dan

¹R. Susanto, *Hukum Pertanahan Agraria*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, hlm. 9.

²Urip Santoso, *Hukum Agraria (Kajian Komprehensif)*, Kencana Prenamedia Grup, Jakarta, 2012, hlm.11

juga tetap berlangsung saat ini, berbagai bentuk kekerasan menjadi alat untuk melenyapkan klaim pihak lain terhadap tanah dan sumber daya alam yang menyertainya.³ Sehingga semestinya perlu adanya suatu jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah tersebut.

Muhammad Yamin berpendapat “memperbaiki kepastian hukum, memang bukan satu-satunya dan juga tidak bisa berdiri sendiri, namun dengan mengetahui hak dan kewajiban masing-masing yang diatur dalam hukum sangat dimungkinkan tidak terjadi sengketa”,⁴ artinya bila kepastian hukum yang dijadikan sasaran, maka hukum formal adalah wujud yang dapat diambil sebagai tolak ukurnya, dengan demikian perlu mengkaji hukum formal sebagai basis dalam menganalisis suatu kebijakan yang dapat memberikan suatu kepastian hukum.

Masalah tanah, terutama penguasaan tanah merupakan masalah klasik yang terjadi dalam masyarakat agraris. Dalam meningkatkan kemakmuran dan taraf hidup masyarakat, Negara Indonesia selalu melakukan pembangunan-pembangunan dari segala aspek kehidupan. Hal ini diselenggarakan sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 1945), secara eksplisit telah menjelaskan mengenai penguasaan tanah di Indonesia. Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan

³Noer Fauzi, *Keadilan Agraria di Masa Transisi Wujudkan Pengakuan Atas Hak-hak Agraria Penduduk dan Pemulihan kondisi Korban-korban sengketa Agraria*, Jurnal Dinamika HAM, Pusat Studi Hak Asasi Manusia Universitas Surabaya, Voume 2, hlm. 63.

⁴Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Medan, Pustaka BangsaPress, 2003, hlm. 41-42.

alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.⁵

Dalam melaksanakan amanat konstitusi tersebut terdapat kendala-kendala sosial dalam bidang pertanahan yang terkadang merugikan masyarakat. Pemerintah diwajibkan untuk mengatur pemilikan tanah dan penguasaannya, sehingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Adapun hal-hal yang dapat dilakukan pemerintah demi efisiensi penggunaan tanah oleh warga negara adalah dengan cara membuat dan memberlakukan aturan tentang pemilikan tanah. Pemilikan tanah itu dimaksudkan untuk menggunakan tanah tersebut seoptimal mungkin untuk dapat menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan warga negara.

Pemerintah memiliki kewenangan untuk mengatur bidang pertanahan serta sumber daya alam lainnya. Hal ini diselenggarakan dalam rangka tercapainya amanat dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, terutama dalam mengatur dan menentukan hak-hak hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan kekayaan alam lainnya.

Pemerintah juga dengan tegas menuntaskan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai pengokohan dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Mengenai penguasaan atas tanah misalnya, telah diatur secara jelas didalam undang-undang ini, dimana terdapat bermacam-macam hak atas penguasaan bidang-bidang tanah.

⁵Republik Indonesia, “Undang-Undang Dasar 1945, Bab XIV, Pasal 33 ayat (3),” dalam Hambali Thalib, *Sanksi Pemidanaan Dalam Konflik Pertanahan*, Kencana, Jakarta, hlm. 2.

Hak atas tanah tersebut menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA terbagi atas 7, yaitu:⁶

1. Hak milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Sewa;
6. Hak Membuka Hutan;
7. Hak Memungut Hasil Hutan.

Pada dasarnya pengaturan dalam UUPA berisikan tentang serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi setiap pemegang haknya untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dihaki.

Salah satu Hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh seorang warga negara Indonesia adalah Hak Milik. Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat Pasal 6”.

Selanjutnya dalam Pasal 21 juga diterangkan bahwa “*hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik*”. Dari ketentuan pasal-pasal di atas dapat kita pahami bahwa hak milik merupakan hak atas tanah yang sangat mungkin dimiliki oleh warga negara Indonesia, baik itu hak milik atas tanah untuk lahan perumahan maupun hak atas tanah untuk lahan pertanian. Secara ekonomis, hak atas tanah untuk lahan pertanian mempunyai peran yang sangat signifikan terhadap kondisi ekonomi masyarakat. Lahan pertanian bersifat produktif atau dapat menghasilkan dan menjadi salah satu mata pencarian warga negara Indonesia.

⁶Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Jakarta, 2016, hlm. 27.

Pemanfaatan tanah yang dapat menciptakan kesejahteraan masyarakat adalah dengan cara mengusahakan tanah-tanah yang ada dalam bidang pertanian. Penggunaan tanah dalam bidang pertanian sangat dimungkinkan dan sesuai dengan kondisi pertanahan yang ada di Indonesia, mengingat masih banyaknya tanah-tanah yang kosong yang belum dimanfaatkan sebagaimana mestinya. Tanah-tanah tersebut harus diberdayakan dengan cara memberikan hak atas tanah kepada masyarakat.

Berkaitan dengan itu pemberian hak atas tanah kepada masyarakat harus diiringi dengan pertimbangan-pertimbangan yuridis dan sosiologis masyarakat sebagai subjek maupun tanah itu sendiri sebagai objek.⁷ Salah satu hal yang harus menjadi perhatian dalam pemberian hak atas tanah adalah tentang pemilik/pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu tidak sedikit permasalahan yang timbul mengenai ketentuan pemilikan hak atas tanah untuk lahan pertanian.

Lebih khusus mengenai kepemilikan tanah, dalam Pasal 10 ayat (1) UUPA telah diatur tentang pemilikan dan penguasaan tanah pertanian, salah satunya mengenai larangan pemilikan tanah secara *absentee*, yaitu⁸“Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan”.

Sehubungan dengan Pasal 10 ayat (1) UUPA, pemerintah telah mengeluarkan ketentuan pelaksana melalui Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224

⁷*Ibid.*, hlm. 76.

⁸*Ibid.*, hlm. 80.

Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian dan Pemberian Ganti Kerugian, yang dalam Pasal 3d mengatur bahwa “Dilarang untuk melakukan semua bentuk memindahkan hak baru atas tanah pertanian yang mengakibatkan pemilik tanah yang bersangkutan memiliki bidang tanah di luar Kecamatan di mana ia bertempat tinggal”

Dari beberapa ketentuan yang mengatur tentang kepemilikan tanah *absentee* diatas, maka dapat ditarik prinsip-prinsip utama tentang pengaturan *absentee*, yaitu:

1. Larangan pemilikan tanah secara *absentee* hanya mengenai tanah pertanian.
2. Pemilik tanah wajib bertempat tinggal di kecamatan tempat tanah berada
3. Pemilik tanah wajib mengusahakan tanah pertanian yang dimilikinya
4. Dilarang memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah pertanian kepada orang atau badan hukum yang bertempat tinggal atau berkedudukan di luar kecamatan tempat letak tanahnya

Mengenai pengertian tentang bertempat tinggal di kecamatan tempat tanah tersebut berada, telah diatur dalam Pedoman Menteri Pertanian dan Agraria No. III Tahun 1963 tentang Pencegahan Usaha-Usaha Untuk Menghindari Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961, yaitu sebagai berikut:

“Pindah ke Kecamatan letak tanah” sebagai dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 haruslah diartikan bahwa mereka yang pindah ke tempat letak tanah benar-benar berumah tangga dan menjalankan kegiatan-kegiatan hidup bermasyarakat dalam kehidupan sehari-hari di tempat yang baru, sehingga memungkinkan penggarapan tanah secara efisien”.

Pengertian lain dari pengaturan tanah *absentee* pada dasarnya adalah mengerjakan tanah secara aktif.⁹ Pengertian secara aktif ini pun masih sangat umum, hal ini terlihat dari tidak jarang nya seseorang yang berada di

⁹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 384.

kabupaten lain membeli tanah di kabupaten tempat kelahirannya kemudian tanah pertanian tersebut diolah oleh keluarganya dengan sistem bagi hasil bahkan ada yang mempercayakan lahan tersebut untuk diolah dan hasilnya sama sekali tidak diambil oleh pemilik tanah tapi oleh penggarap. Mencermati pengertian mengerjakan secara aktif maka kondisi seperti ini menjadi sulit untuk disebut sebagai tidak mengerjakan tanah secara aktif karena dalam pengelolaan tanah tersebut, pihak pemilik tetap mengeluarkan biaya-biaya dan melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).¹⁰

Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional, mempunyai peran yang sangat penting dalam proses perolehan Hak atas Tanah bagi setiap Warga Negara yang mengajukannya.¹¹ Badan Pertanahan Nasional berkewajiban menyaring calon-calon pemegang hak atas tanah untuk memperoleh hak atas tanah yang akan dimiliki oleh setiap warga negara terutama hak milik atas bidang tanah, sebagai wujud nyata dari pelaksanaan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana diuraikan diatas. Selain Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Lelang juga mempunyai peran yang tak kalah penting dalam menyelenggarakan dan menjalankan Peraturan Perundang-Undangan tentang Pemilikan Tanah *Absentee*.

Khusus untuk PPAT, Pemerintah dalam hal ini Departemen Dalam Negeri telah mengeluarkan Intruksi Mendagri Nomor 27 Tahun 1973 tentang Pengawasan Pemindahan Hak-Hak Atas Tanah yaitu dalam bentuk buku tuntunan/petunjuk bagi PPAT, salah satu petunjuknya menyebutkan

¹⁰*Ibid.*, hlm. 385.

¹¹A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm.72.

sehubungan dengan peraturan-peraturan *landreform*, maka pembelian tanah pertanian di luar kecamatan tempat tinggal si pembeli harus ditolak oleh para PPAT. Hal tersebut merupakan suatu wujud tindakan preventif dari pemerintah dalam rangka mencegah atau menghindarkan arus penyalahgunaan pemilikan tanah pertanian oleh warga masyarakat yang bertempat tinggal diluar kecamatan tempat tanahnya berada. Bagi PPAT, tindakan demikian merupakan suatu tindakan yang memang sudah seharusnya untuk dilakukan. Sebagaimana diketahui bahwa pembuatan akta tentang tanah atau yang menjadi objek dalam suatu akta tersebut adalah tanah merupakan tugas dan wewenang utama seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selain itu, “kedekatan” PPAT dengan BPN dapat juga menjadi satu faktor penting berjalannya tindakan preventif dari pemerintah terkait larangan pemilikan tanah *absentee*. Kenyataannya, BPN merupakan sumber informasi pertama dan utama tentang ketentuan-ketentuan mengenai pertanahan di Indonesia.

Seiring dengan perkembangan ekonomi saat ini, tidak sedikit masyarakat yang memiliki tanah pertanian membutuhkan biaya-biaya produksi untuk terus lebih menunjang hasil pertaniannya. Untuk menyelenggarakan hal tersebut, petani-petani melakukan peminjaman sejumlah uang (dana) kepada lembaga Perbankan. Perbankan sebagai penyedia dana akan menyalurkan dana kepada masyarakat (petani) dengan salah satu syaratnya yaitu adanya jaminan pelunasan hutang. Mengingat petani-petani di Indonesia tidak memiliki banyak aset untuk dijaminkan kepada bank, maka tanah/lahan yang

diusakannya tersebut serta merta menjadi jaminan dan diagunkan kepada Perbankan terkait.

Terhadap jaminan berupa hak milik atas tanah pertanian itu, satu-satunya lembaga yang dapat mengikatnya dengan suatu Kredit atau hutang adalah Hak Tanggungan, yang pastinya harus didahului dengan suatu Perjanjian Kredit ataupun Pengakuan Hutang. Mengenai Hak Tanggungan itu sendiri telah diatur dalam sebuah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Beranjak dari definisi diatas, dapat ditarik unsur pokok dari hak tanggungan, sebagai berikut:¹²

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
4. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

¹²Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 173.

Salah satu ciri dari Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya apabila dikemudian hari debitur dan/atau pemberi Hak Tanggungan wanprestasi. Jika hal itu terjadi maka pemegang hak tanggungan yang dalam hal ini adalah Perbankan, kemudian dapat menjual Hak atas tanah tersebut melalui Pelelangan umum berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Perundangan-Undangan terkait.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 1 menyatakan bahwa“Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang”.¹³

Lelang merupakan mekanisme jual beli dengan melakukan pengumuman atas penawaran barang sebagai objek lelang secara terbuka kepada calon peserta lelang pada saat bersamaan. Kemudian pada waktu yang telah ditentukan, lelang dilaksanakan dimana pada saat itu para peserta lelang saling menawar harga dari barang sebagai objek lelang tersebut dengan penawaran harga yang semakin mendekati harga yang diinginkan penjual atau pemilik barang. Apabila harga telah tercapai atau tidak ada peserta lain yang menawar dengan harga yang lebih tinggi, maka diputuskan seorang pemenang lelang dan akan terjadi jual beli secara lelang antara penjual atau pemilik barang dengan pemenang lelang atau pembeli.¹⁴

¹³Republik Indonesia, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 angka 1.

¹⁴Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cetakan Ke-3, Rajawali Pers Jakarta, 2011, hlm .55.

Dalam hal dilakukannya lelang Hak Tanggungan terhadap objek hak tanggungan berupa Hak Milik atas Tanah, berdasarkan pengertian Lelang diatas, maka siapapun berhak untuk ikut menjadi peserta lelang dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Namun kata-kata “terbuka untuk umum” diatas seharusnya tidak serta merta diartikan terbuka untuk siapa saja. Terkait dengan ketentuan Pemilikan tanah *absentee*, ini menjadi hal yang menarik jika dikaitkan dengan Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan, dimana yang menjadi objek lelang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik atas Tanah pertanian.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), merupakan penyelenggara Lelang yang ditunjuk oleh Peraturan Perundang-Undangan. Permohonan menjadi peserta lelang dapat diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Wilayah objek lelang itu berada. Calon peserta lelang yang akan mengajukan permohonan menjadi peserta lelang, harus menyiapkan dokumen-dokumen sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pada tahap ini, merupakan saat yang tepat bagi KPKNL untuk melakukan penyaringan terhadap calon peserta lelang tersebut. Maksudnya adalah untuk memastikan bahwa peserta lelang merupakan subjek hukum/orang yang dapat memiliki secara formil ataupun materil terhadap objek lelang yang mungkin saja dimenangkan dan akan menjadi haknya.

Khususnya perihal ketentuan larangan pemilikan tanah *absentee* yang melarang absennya si Pemilik tanah di daerah/tempat tanahnya tersebut berada, peserta lelang diharuskan bertempat tinggal dan berdomisili di kecamatan tempat tanah yang menjadi objek lelang itu berada. Terkait hal ini

peranan KPKNL sangatlah dibutuhkan dalam rangka terselenggaranya ketentuan-ketentuan mengenai kepemilikan tanah yang telah diatur didalam Peraturan perundang-undangan sebagaimana diuraikan diatas.

Kenyataannya pada saat ini, muncul suatu permasalahan ketika lelang hak tanggungan terhadap hak milik atas tanah pertanian dilaksanakan dan laku terjual dalam lelang. Permasalahan yang timbul bukan perihal teknis lelang ataupun hak milik atas objek lelang tersebut, melainkan tentang pemenang lelang yang telah memenangkan lelang, dimana pemenang lelang berdomisili diluar kecamatan tanah tersebut. Tentu hal ini bertentangan dengan ketentuan tentang larangan pemilikan tanah *absentee*, yang dalam kasus ini si pemenang lelang menurut ketentuan yang berlaku “absen” atau tidak berada atau berdomisili di kecamatan dimana tanahnya berada.

Akibat dari pelaksanaan lelang diatas, sipemenang lelang tidak dapat melakukan proses balik nama, mesikpun sudah beralih hak dalam penguasaan pemenang lelang yang dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang, namun peralihan hak harus mengikuti formalitas yang telah ditentukan, yakni harus dilanjutkan pada pendaftaran balik nama haknya.¹⁵ Secara materil penguasaan telah beralih tapi karena formalitas (syarat peralihan balik nama) belum dilakukan, maka secara formal si pemenang lelang sebelum melakukan pendaftaran balik nama ke Kantor Pertanahan setempat masih belum diakui sebagai pemilik sah dalam buku tanah.

Contoh kasus terjadi pada tahun 2016, di KPKNL Kota Pekanbaru telah dilaksanakan Lelang Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Milik atas Tanah

¹⁵Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 220.

yang menjadi Jaminan/Agunan Hutang debitur pada Perseroan Terbatas PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) Unit Layanan Modal Mikro (ULaMM), melalui salah satu Kantor Cabangnya di Kabupaten Kampar. Lelang tersebut dilakukan karena debitur *wanprestasi*/tidak sanggup lagi melanjutkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati bersama dengan kreditur. Untuk menutupi sisa hutang atau kewajiban debitur terhadap kreditur, maka tindakan yang harus dilakukan sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah mekanisme Lelang. Pada Pasal 20 ayat 1 dinyatakan bahwa:

“Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan:

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau*
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.”*

Jaminan hutang atau yang sekaligus menjadi objek lelang adalah Hak Milik atas bidang tanah untuk lahan Pertanian atas nama **TRI MARSONO**. Tanah tersebut terletak di Desa Tebing Lestari (dulunya Sekijang), Kecamatan Tapung Hilir (dulunya Siak Hulu), Kabupaten Kampar, Propinsi Riau.

Ditinjau dari pengertian lelang bahwasannya Lelang diselenggarakan terbuka untuk umum berarti siapapun akan berhak ikut serta menjadi peserta Lelang. Dan pada akhirnya ditetapkanlah Pemenang lelang atas nama **SUPRIHYATUN**, yang berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang

dimilikinya beralamat di Mukti Sari, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 002, Desa Mukti Sari, Kecamatan Tapung. Suatu hal yang bertentangan dengan Ketentuan Larangan Pemilikan Tanah *Absentee*, karena ternyata pemenang Lelang yang setelah keluarnya Kutipan Risalah Lelang merupakan pemilik dari objek Lelang yang telah dimenangkannya itu berdomisili di luar kecamatan tempat tanah objek lelang yang dimenangkannya.

Berdasarkan dengan hasil lelang berupa Risalah Lelang tersebut, Pemenang lelang bermaksud untuk melakukan pengurusan Balik Nama kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, namun hal itu tidak dapat dilanjutkan karena tentu saja bertentangan dengan Ketentuan Larangan Pemilikan Tanah *Absentee*.

Sehubungan dengan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dirasa perlu untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan Ketentuan Larangan Pemilikan Tanah *Absentee*, khususnya mengenai “LARANGAN PEMILIKAN TANAH *ABSENTEE* DALAM LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN KAMPAR”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka dapat di rumuskan pokok permasalahan dalam penelitian ini:

1. Bagaimanakah proses Eksekusi Tanah objek Hak Tanggungan di Kabupaten Kampar?
2. Mengapa terjadi tanah pertanian *absentee* dalam Pelelangan tanah tersebut?

3. Bagaimanakah akibat hukum terhadap Lelang Eksekusi tanah objek Hak Tanggungan dalam hal terjadinya tanah pertanian *absentee* di Kabupaten Kampar?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan pokok-pokok permasalahan di atas, maka tujuan diadakannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa proses Eksekusi Tanah objek Hak Tanggungan di Kabupaten Kampar;
2. Untuk mengetahui dan menganalisa sebab terjadi tanah pertanian *absentee* dalam Pelelangan tanah tersebut;
3. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum terhadap Lelang Eksekusi Tanah objek Hak Tanggungan dalam hal terjadinya tanah pertanian *absentee* di Kabupaten Kampar.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan data perpustakaan mengenai hasil penelitian yang pernah dilakukan, penelitian mengenai Larangan Pemilikan Tanah *Absentee* Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kabupaten Kampar, sama sekali belum pernah diadakan. Namun penelitian yang pada dasarnya membahas mengenai “Ketentuan Larangan Pemilikan Tanah *Absentee*”, pernah dilakukan yaitu:

1. Tahun 2011 oleh Saudara RANDHY RESKA YAHYA, NIM B 111 06 761, dari Fakultas Hukum Universitas Hassanuddin Makasar, dengan judul Pengaturan Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (*Absentee*), dengan pokok permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah pelaksanaan ketentuan larangan pemilikan tanah secara guntai (*absentee*) dalam konsep kekinian?
- b. Upaya apa yang dilakukan oleh pemerintah dalam pengaturan mengenai larangan pemilikan tanah secara guntai (*absentee*)?

2. Tahun 2016 oleh Saudara JURAJIDA, NIM 12340049, dari Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, dengan judul Pelaksanaan Larangan Pemilikan Tanah Pertanian Secara Guntai (*Absentee*), dengan pokok permasalahan adalah Bagaimanakah Larangan Pemilikan Tanah Pertanian Secara *Absentee* di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul

Dari kedua penelitian diatas, dapat dilihat bahwa masalah utama yang dibahas adalah mengenai pelaksanaan Ketentuan Larangan Pemilikan tanah *Absentee*, tidak membahas tentang perbuatan hukum terdahulu yang menyebabkan pemilikan tanah pertanian secara *absentee*. Sedangkan dalam penulisan dan/atau ini, selain membahas tentang pelaksanaan larangan pemilikannya, juga membahas dan meneliti tentang perbuatan hukum yang mengakibatkan seseorang dapat memiliki tanah pertanian secara *absentee*, yaitu berdasarkan Lelang Eksekusi. Karena permasalahan dan Daerah penelitian yang berbeda maka penelitian ini dapat di katakan “ASLI” dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat Penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberikan arti dan manfaat untuk mengetahui lebih jauh tentang Larangan Pemilikan Tanah *Absentee* Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Kabupaten Kampar, serta aspek-aspek lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang

berlaku, baik oleh aparat pemerintah maupun oleh masyarakat secara luas, sekaligus menyumbangkan pemikiran di bidang ilmu hukum khususnya bidang pertanahan sebagai bahan perbandingan untuk penelitian selanjutnya.

Secara praktis hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi para aparat penegak hukum, praktisi hukum serta masyarakat secara luas, dalam rangka terselenggaranya tujuan dari diberlakukannya ketentuan larangan pemilikan tanah *absentee*.

F. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya dan tugas teori hukum adalah untuk: “menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam, sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang di bahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri”.¹⁶

Kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. “Kerangka teori dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui”.¹⁷

Teori berguna untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan

¹⁶Lawrence M. Friedman, *Teori dan Filsafat Umum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1996, hlm. 2.

¹⁷M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, Mandar Maju, 1994, hlm. 80.

ketidakbenarannya. Menurut Soerjono Soekanto, bahwa “kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.”¹⁸

Dalam kajian hukum pertanahan, terdapat beberapa aspek yang tidak dapat dipisahkan, antara lain aspek sosial, ekonomi, dan politik. Hal tersebut dibuktikan dengan, salah satu syarat untuk memperoleh Hak atas tanah harus melalui prosedur pendaftaran tanah yang tujuan pokoknya adalah adanya kepastian hak atas tanah. Selain itu, pendaftaran yang dilakukan atas hak seseorang mencegah klaim seseorang atas tanah kecuali dia lebih berhak dan dapat mengajukan ke Pengadilan Negeri setempat dengan membuktikan tentang kebenaran haknya itu sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang negatif yang dianut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hukum Pertanahan mempunyai kaitan yang sangat erat dengan Lelang eksekusi Hak Tanggungan. Objek dari Hak Tanggungan adalah suatu Hak atas Tanah, sedangkan Lelang adalah salah satu cara seseorang atau subjek hukum mendapatkan/memperoleh Hak atas Tanah. *Output* dari lelang tersebut adalah Peralihan Hak atas Tanah yang didaftarkan dan secara administrasi diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah melalui BPN bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat atas tanah-tanah yang dimilikinya. Dengan adanya pendaftaran tanah,

¹⁸Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hlm. 6.

masyarakat dapat memperoleh suatu kepastian hukum secara formil yang dalam hal ini diberikan oleh BPN berupa Sertipikat.

Adapun teori-teori yang berkaitan dengan kajian tentang pemilikan atas tanah adalah sebagai berikut:

a. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari wewenang pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu berupa hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan yang bertentangan, undang-undang dibuat berdasarkan kenyataan hukum dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah yang dapat ditafsirkan berlainan.¹⁹

Kepastian hukum atau *rechtszekerheid* menurut J.M Otto, yang dikutip Tatiek Sri Djatmiati dikemukakan terdiri dari beberapa unsur sebagai berikut:²⁰

- 1) Adanya aturan yang konsisten dan dapat diterapkan yang ditetapkan Negara;
- 2) Aparat pemerintah menetapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut;

¹⁹M. Solly Lubis, *Diklat Teori Hukum*, Medan, 2007, hlm.43.

²⁰Tatiek Sri Djatmiati, *Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia*, Disertasi, PPS Unair, Surabaya, 2002,hlm.18.

- 3) Rakyat pada dasarnya tunduk pada hukum;
- 4) Hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menerapkan hukum tersebut;
- 5) Putusan hakim dilaksanakan secara nyata.

Berkaitan dengan penelitian ini, kepastian hukum dimaksudkan terhadap pengertian dapat ditinjau dari keamanan hukum bagi individu dari wewenang pemerintah. Pemerintah yang dalam hal ini adalah KPKNL semestinya secara pasti memberikan kepastian kepada masyarakat khususnya dalam hal lelang hak tanggungan atas hak milik atas lahan pertanian. Pemenang lelang setelah melalui prosedur sebagaimana ditentukan dalam lelang, seharusnya dapat memperoleh apa yang memang harus diperolehnya baik secara formil maupun administrasi.

Secara formil pemenang lelang telah memperoleh hak atas tanah dari suatu perbuatan hukum berupa lelang hak tanggungan, tetapi disisi lain, secara administrasi ia tidak bisa melakukan pengurusan Balik Nama Sertipikat di BPN yang dalam hal ini pada Kantor Pertanahan setempat. Berdasarkan teori yang dikemukakan oleh J.M. Otto diatas, proses lelang dengan balik nama sertipikat tanah absentee sangat ditentukan oleh aturan yang konsisten yang seharusnya diterapkan dan dijalankan oleh pemerintah.

b. Teori Efektifitas Hukum

Menurut Soerjono Soekanto, ada lima hal yang mempengaruhi efektif atau tidaknya penegakan hukum, yaitu:

1) Faktor hukum atau peraturan itu sendiri;

Hukum atau peraturan itu bisa menjadi faktor yang mempengaruhi efektif atau tidaknya penegakan hukum karena kemungkinan terjadinya ketidakcocokan dalam peraturan perundang-undangan dengan hukum tidak tertulis.

2) Faktor penegakan hukum;

Yaitu pihak-pihak yang membentuk dan menerapkan peraturan perundang-undangan seperti hakim, jaksa, pengacara, dan sebagainya. Jika hukumnya baik tetapi mental dari penegak hukum belum mantap, maka bisa menyebabkan terjadinya gangguan dalam sistem hukum tersebut

3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;

Kalau hukumnya baik, mental penegak hukumnya juga baik, tetapi sarana yang mendukung penegakan hukum kurang memadai, maka hukum bisa saja tidak berjalan sesuai rencana

4) Faktor masyarakat;

Faktor masyarakat yang dimaksud adalah bagaimana kesadaran masyarakat akan hukum yang berlaku

5) Faktor kebudayaan;

Faktor kebudayaan maskdunya adalah bagaimana hukum yang ada bisa masuk ke dalam dan menyatu dengan kebudayaan yang ada, sehingga semua upaya penegakan hukum yang dicita-citakan dapat tercapai.²¹

²¹Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 8.

Salah satu elemen penting dari penegakan hukum adalah Undang-Undang atau peraturan yang dibuat oleh penguasa. Apabila mengkaji efektifitas suatu peraturan perundang-undangan, maka terdapat beberapa faktor yang mempengaruhinya, antara lain:²²

- a. Pengetahuan tentang substansi (isi) peraturan perundang-undangan
- b. Cara-cara untuk memperoleh pengetahuan tersebut.
- c. Institusi yang terkait dengan ruang lingkup perundang-undangan dalam masyarakatnya
- d. Bagaimana proses lahirnya suatu perundang-undangan yang tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instan (sesaat), yang diistilahkan oleh Gunnar Myrdall sebagai *sweep legislation* (undang-undang sapu) yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakatnya.

Efektivitas mengandung arti keefektifan pengaruh efek keberhasilan atau kemanjuran/kemujaraban, membicarakan keefektifan hukum tentu tidak terlepas dari penganalisisan terhadap karakteristik dua variable terkait yaitu: karakteristik/dimensi dari obyek sasaran yang dipergunakan.²³

Bustanul Arifin mengatakan bahwa dalam negara yang berdasarkan hukum, berlaku efektifnya sebuah hukum apabila didukung oleh tiga pilar, yaitu:²⁴

- 1) Lembaga atau penegak hukum yang berwibawa dapat diandalkan;
- 2) Peraturan hukum yang jelas sistematis;
- 3) Kesadaran hukum masyarakat tinggi.

²²Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 378.

²³Barda Nawawi Arief, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, ctk Ketiga, Citra Aditya Bandung, 2013, hlm. 67.

²⁴Raida L Tobing, dkk, *Efektivitas Undang-Undang Money Laundering*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Kementrian Hukum dan HAM RI, Jakarta, 2011, hlm. 11.

Pemerintah sebagai pemegang kewenangan terkuat dalam menjalankan peraturan perundang-undangan mempunyai peran penting, terutama terkait larangan kepemilikan tanah *absentee* terhadap pemenang lelang, yang dalam hal ini adalah KPKNL dan BPN. Kedua instansi tersebut yang dapat menentukan tercapai atau tidaknya tujuan yang diamanatkan oleh Peraturan tentang larangan pemilikan tanah *absentee*.

2. Kerangka Konseptual

a. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah suatu akibat hukum yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.²⁵

Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah akibat yang timbul karena peristiwa hukum

b. Larangan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah perintah (aturan) yang melarang suatu perbuatan.

c. Milik

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Milik berarti Kepunyaan, sedangkan Pemilikan adalah proses, cara, dan perbuatan memiliki.

²⁵Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008, hlm. 198.

d. Absentee

Pengertian *Absentee* atau guntai dalam bahasa Sunda adalah tidak hadir atau tidak ada ditempat. Pemilikan tanah pertanian digolongkan guntai apabila tanah pertanian tersebut terletak diluar kecamatan tempat tinggal pemiliknya.²⁶

Sedangkan dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1964 menentukan sebagai berikut:

“Pemilik tanah pertanian yang bertempat tinggal di luar Kecamatan tempat letak tanahnya, dalam jangka waktu 6 bulan wajib mengalihkan hak atas tanahnya kepada orang lain di Kecamatan tempat letak tanah itu atau pindah ke Kecamatan letak tanah tersebut”.

Hal ini menunjukkan bahwa pemilikan tanah pertanian secara *absentee* menurut Peraturan Perundang-Undangan tidak diperbolehkan, karena pada prinsipnya melanggar asas dalam Pasal 10 UUPA yang mengatur bahwa setiap orang dan badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan.

Menurut Boedi Harsono, tujuan larangan ini adalah agar hasil yang diperoleh dari pengusahaan tanah itu sebgaiian besar dapat dinikmati oleh masyarakat pedesaan tempat letak tanah tersebut berada, karena pemilik tanah akan bertempat tinggal di daerah

²⁶Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2013, hlm. 56.

penghasil.²⁷ Pemilikan tanah *absentee* ini, menimbulkan penggarapan yang tidak efisien, misalnya tentang penyelenggaraan, pengawasan, pengangkutan hasilnya, juga dapat menimbulkan sistem-sistem penghisapan.

e. Lelang Eksekusi

Lelang Menurut ketentuan pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, Lelang adalah Penjualan Barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.

Lelang Eksekusi merupakan penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan putusan pengadilan, seperti Hipotek, Hak Tanggungan, atau Jaminan Fidusia.²⁸

f. Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu

²⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2006, hlm. 113

²⁸M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2005, hlm. 116.

kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;”

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini metode yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif,²⁹ disamping menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan dilapangan, khususnya dalam penerapan ketentuan larangan pemilikan tanah *absentee*.

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan antara lain untuk menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda, selain itu metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden. Metode kualitatif lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.³⁰

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian *deskriptif analitis*, untuk memberikan data yang seteliti mungkin dan

²⁹Soerjono Sukanto, *Op. Cit*, hlm.,52.

³⁰Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, edisi revisi, cetakan 24, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 2007, hlm.9-10.

menyajikan fakta secara sistematis yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas tentang permasalahan yang ada dalam penerapan ketentuan larangan kepemilikan tanah *absentee*.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

1) Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat, informasi tersebut diperoleh dari sumber pertama, yang secara teknis dalam penelitian disebut responden.

2) Data sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari perpustakaan dan koleksi pustaka pribadi, yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur

a. Bahan hukum primer, meliputi :

1) Peraturan perundang-undangan, yaitu :

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

2) Peraturan Pemerintah, yaitu:

a) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian;

b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

c) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3) Peraturan Menteri:

a) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

b) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, tentang Pentunjuk Pelaksanaan Lelang

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi buku-buku yang terkait dengan hukum agraria, metode penelitian hukum, makalah, hasil

penelitian, artikel dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.³¹

Adapun bahan hukum sekunder meliputi :

- 1) Buku-buku mengenai Pertanahan, Lelang dan PPAT, buku tentang *Metodologi Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah*. Selain itu, dalam penulisan tesis ini juga digunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia;
- 2) Makalah dan Artikel, meliputi makalah tentang pokok-pokok pikiran mengenai perpajakan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya.

d. Sumber Data

1. Penelitian Lapangan

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan adalah data primer berupa hasil wawancara dengan, para responden yang menjadi subjek, yaitu mengenai Pelaksanaan Lelang dan Peserta Lelang yang bersangkutan.

³¹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2008, hlm.. 141.

2. Penelitian kepustakaan

Buku-buku mengenai Pertanahan, Lelang, dan, buku tentang Metodologi Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah.

Selain itu, dalam penulisan tesis ini juga digunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia; Makalah dan Artikel, meliputi makalah tentang pokok-pokok pikiran mengenai perpajakan.

e. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara ini dilakukan terhadap para responden yang dilakukan secara semi terstruktur, langsung bebas terpimpin, yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan yaitu antara lain terhadap Pejabat Lelang, PPAT dan Pejabat pada Kantor Pertanahan terkait.

2. Studi Dokumen

Studi dokumentasi atau biasa disebut kajian dokumen merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian. Dalam studi dokumentasi, peneliti biasanya melakukan penelusuran data historis objek penelitian serta melihat sejauh mana proses yang berjalan telah didokumentasikan dengan baik. Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang

dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.³²



³²*Ibid*, hlm. 10.